

---

# ***John Nielsen Finans ApS***

Elmedalsvej 8, 4200 Slagelse

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 67 50 75 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/11 2017

Ulrik Møllergaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 9

Balance 30. juni 10

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 15

Noter til årsregnskabet 16

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for John Nielsen Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2016/17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 17. november 2017

## Direktion

John Nielsen

Ulrik Møllergaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i John Nielsen Finans ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for John Nielsen Finans ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Slagelse, den 17. november 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor

Jesper Ehlers  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

John Nielsen Finans ApS  
Elmedalsvej 8  
4200 Slagelse

Telefon: +45 58 58 02 00

Telefax: +45 58 50 45 02

CVR-nr.: 67 50 75 17

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: Slagelse

### Direktion

John Nielsen  
Ulrik Møllergaard

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

# Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	63.346	48.704	50.054	43.573	49.113
Resultat af ordinær primær drift	32.519	19.469	17.593	14.621	18.874
Resultat før finansielle poster	32.868	19.345	22.326	16.004	19.080
Resultat af finansielle poster	5.936	3.759	12.847	5.803	5.849
Årets resultat	31.035	18.250	27.511	15.820	15.898
<b>Balance</b>					
Balancesum	352.461	241.602	232.189	197.005	172.579
Egenkapital	231.709	202.805	181.992	154.948	138.859
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	18.728	13.343	8.630	19.072	20.315
- investeringsaktivitet	-106.164	-17.320	-5.828	-21.440	-2.393
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-107.469	-15.304	-12.239	-23.206	-2.599
- finansieringsaktivitet	54.544	-9.145	4.509	7.788	-1.185
Årets forskydning i likvider	-32.892	-13.122	7.311	5.420	16.737
Antal medarbejdere	57	57	53	49	55
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	9,3%	8,0%	9,6%	8,1%	11,1%
Soliditetsgrad	65,7%	83,9%	78,4%	78,7%	80,5%
Forrentning af egenkapital	14,3%	9,5%	16,3%	10,8%	12,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

Årsrapporten for John Nielsen Finans ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er investering. Herudover driver koncernen aktivitet indenfor salg af kød og kødvarer og anden dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 38.803.789 før skat, heraf værdireguleringer på DKK 10.947.702, og koncernens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 231.709.457.

Årets resultat har levet op til ledelsens forventninger. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### *Drift*

Koncernen er ikke underlagt særlige drifts risici eller finansielle risici.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer i det kommende år et positivt resultat og en positiv likviditetsudvikling fra driften.

## Eksternt miljø

Koncernens miljøpolitik bygger på overholdelse af lovgivningens krav.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastbaserede modeller og ekstern valuar-vurdering. Der henvises til note 9 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>52.398.042</b>	<b>48.704.347</b>	<b>544.331</b>	<b>674.192</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		10.947.702	0	0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>63.345.744</b>	<b>48.704.347</b>	<b>544.331</b>	<b>674.192</b>
Personaleomkostninger	1	-27.595.204	-26.208.965	-1.515.001	-1.149.088
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-2.091.005	-2.034.283	-74.000	-50.000
Andre driftsomkostninger		-791.897	-1.116.346	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>32.867.638</b>	<b>19.344.753</b>	<b>-1.044.670</b>	<b>-524.896</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	21.060.726	11.704.555
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4	3.078.658	2.218.148	3.086.920	2.218.148
Finansielle indtægter	5	4.333.745	3.090.545	5.144.664	3.724.727
Finansielle omkostninger	6	-1.476.252	-1.549.933	-541.720	-1.437.073
<b>Resultat før skat</b>		<b>38.803.789</b>	<b>23.103.513</b>	<b>27.705.920</b>	<b>15.685.461</b>
Skat af årets resultat	7	-7.768.719	-4.853.914	-800.566	-398.934
<b>Årets resultat</b>		<b>31.035.070</b>	<b>18.249.599</b>	<b>26.905.354</b>	<b>15.286.527</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger	8	983.735	983.735	0	0
Investeringsejendomme	9	165.994.025	50.789.362	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	6.413.079	5.888.271	336.833	170.833
Indretning af lejede lokaler	8	0	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>173.390.839</b>	<b>57.661.368</b>	<b>336.833</b>	<b>170.833</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	50.699.186	40.722.902
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	22.948.058	19.439.872	21.297.034	17.739.872
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	1.050	127.300	0	126.250
Andre tilgodehavender	12	3.194.108	3.989.722	3.194.108	3.989.722
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>26.143.216</b>	<b>23.556.894</b>	<b>75.190.328</b>	<b>62.578.746</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>199.534.055</b>	<b>81.218.262</b>	<b>75.527.161</b>	<b>62.749.579</b>
Varebeholdninger	13	18.649.442	19.963.641	0	0

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.889.842	25.801.719	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	112.659.623	69.837.403
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		41.601.584	22.647.384	41.601.584	22.625.584
Andre tilgodehavender		9.181.844	3.673.769	2.212.543	1.990.296
Udskudt skatteaktiv	17	0	90.311	0	0
Selskabsskat		0	0	777.290	1.143.002
Periodeafgrænsningsposter	14	71.787	160.315	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>77.745.057</b>	<b>52.373.498</b>	<b>157.251.040</b>	<b>95.596.285</b>
<b>Værdipapirer</b>	15	<b>21.196.877</b>	<b>26.243.829</b>	<b>21.196.877</b>	<b>26.243.829</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>35.336.010</b>	<b>61.803.247</b>	<b>786.037</b>	<b>19.855.285</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>152.927.386</b>	<b>160.384.215</b>	<b>179.233.954</b>	<b>141.695.399</b>
<b>Aktiver</b>		<b>352.461.441</b>	<b>241.602.477</b>	<b>254.761.115</b>	<b>204.444.978</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		21.013.201	17.677.371	38.734.228	25.333.602
Overført resultat		202.177.333	179.350.636	184.456.306	171.694.405
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	200.000	1.000.000	200.000
<b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b>		<b>224.315.534</b>	<b>197.353.007</b>	<b>224.315.534</b>	<b>197.353.007</b>
Minoritetsinteresser		7.393.923	5.451.655	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>231.709.457</b>	<b>202.804.662</b>	<b>224.315.534</b>	<b>197.353.007</b>
Hensættelse til udskudt skat	17	2.127.145	0	11.300	6.646
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.127.145</b>	<b>0</b>	<b>11.300</b>	<b>6.646</b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.972.118	13.366.457	0	0
Kreditinstitutter		15.370.661	0	0	0
Anden gæld		179.200	193.600	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	18	<b>53.521.979</b>	<b>13.560.057</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
		DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	18	617.794	436.758	0	0
Kreditinstitutter	18	36.497.627	0	19.193.015	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.598.450	15.641.321	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	10.950.395	6.833.556
Selskabsskat		4.000.143	3.223.691	0	0
Anden gæld	18	6.373.057	5.888.888	290.871	251.769
Periodeafgrænsningsposter	19	15.789	47.100	0	0
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>65.102.860</b>	<b>25.237.758</b>	<b>30.434.281</b>	<b>7.085.325</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>118.624.839</b>	<b>38.797.815</b>	<b>30.434.281</b>	<b>7.085.325</b>
<b>Passiver</b>		<b>352.461.441</b>	<b>241.602.477</b>	<b>254.761.115</b>	<b>204.444.978</b>
Resultatdisponering	16				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	22				
Nærtstående parter	23				
Anvendt regnskabspraksis	24				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- sksåret	Egenkapital ekskl. minori- tetsinteresser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	17.677.371	179.350.636	200.000	197.353.007	5.451.657	202.804.664
Tilskud til datterselskaber	0	0	0	0	0	769.815	769.815
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000	-2.957.265	-3.157.265
Kapitalbevægelser	0	257.173	0	0	257.173	0	257.173
Årets resultat	0	3.078.657	22.826.697	1.000.000	26.905.354	4.129.716	31.035.070
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>21.013.201</b>	<b>202.177.333</b>	<b>1.000.000</b>	<b>224.315.534</b>	<b>7.393.923</b>	<b>231.709.457</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. juli	125.000	25.333.602	171.694.405	200.000	197.353.007	0	197.353.007
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000	0	-200.000
Kapitalbevægelser	0	257.173	0	0	257.173	0	257.173
Årets resultat	0	13.143.453	12.761.901	1.000.000	26.905.354	0	26.905.354
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>38.734.228</b>	<b>184.456.306</b>	<b>1.000.000</b>	<b>224.315.534</b>	<b>0</b>	<b>224.315.534</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern	
		2016/17 DKK	2015/16 DKK
Årets resultat		31.035.070	18.249.599
Reguleringer	20	-6.338.713	5.315.928
Ændring i driftskapital	21	-2.640.380	-5.807.905
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>22.055.977</b>	<b>17.757.622</b>
Renteindbetalinger og lignende		2.955.550	3.090.545
Renteudbetalinger og lignende		-1.476.250	-1.549.929
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>23.535.277</b>	<b>19.298.238</b>
Betalt selskabsskat		-4.806.910	-5.955.502
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>18.728.367</b>	<b>13.342.736</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-107.468.529	-15.304.455
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-5.135.604
Salg af materielle anlægsaktiver		681.000	278.900
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		623.258	2.841.176
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-106.164.271</b>	<b>-17.319.983</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		0	-414.807
Overførsler til associerede virksomheder		-18.954.200	-4.560.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		24.786.697	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		51.868.288	0
Minoritetsinteresser		0	-1.111.710
Betalt udbytte		-3.157.265	-3.058.588
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>54.543.520</b>	<b>-9.145.105</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-32.892.384</b>	<b>-13.122.352</b>
Likvider 1. juli		88.047.076	102.283.893
Kursregulering omsætningsværdipapirer		1.378.195	-1.114.465
<b>Likvider 30. juni</b>		<b>56.532.887</b>	<b>88.047.076</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		35.336.010	61.803.247
Værdipapirer		21.196.877	26.243.829
<b>Likvider 30. juni</b>		<b>56.532.887</b>	<b>88.047.076</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	26.186.269	24.835.582	1.459.448	1.104.196
Pensioner	1.033.725	988.597	55.553	44.892
Andre omkostninger til social sikring	375.210	384.786	0	0
	<b>27.595.204</b>	<b>26.208.965</b>	<b>1.515.001</b>	<b>1.149.088</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.091.005	1.984.283	74.000	50.000
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	50.000	0	0
	<b>2.091.005</b>	<b>2.034.283</b>	<b>74.000</b>	<b>50.000</b>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Andel af overskud i dattervirksomheder			21.898.620	13.003.662
Andel af underskud i dattervirksomheder			-45.997	-182.761
Nedskrivning af kapitalandele			0	-739.100
Tab/Avance ved salg			-791.897	-377.246
			<b>21.060.726</b>	<b>11.704.555</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Andel af overskud i associerede virksomheder	3.086.920	2.218.148	3.086.920	2.218.148
Andel af underskud i associerede virksomheder	-8.262	0	0	0
	<b>3.078.658</b>	<b>2.218.148</b>	<b>3.086.920</b>	<b>2.218.148</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	1.477.741	1.226.743
Renteindtægter associerede virksomheder	621.956	562.933	621.956	562.933
Andre finansielle indtægter	3.711.789	2.527.612	3.044.967	1.935.051
	<b>4.333.745</b>	<b>3.090.545</b>	<b>5.144.664</b>	<b>3.724.727</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	395.327	316.668
Andre finansielle omkostninger	1.337.666	1.408.612	146.393	1.120.405
Valutakursreguleringer	138.586	141.321	0	0
	<b>1.476.252</b>	<b>1.549.933</b>	<b>541.720</b>	<b>1.437.073</b>
<b>7 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	5.561.277	4.755.187	805.926	388.494
Årets udskudte skat	2.217.456	87.600	4.654	-687
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-10.014	11.127	-10.014	11.127
	<b>7.768.719</b>	<b>4.853.914</b>	<b>800.566</b>	<b>398.934</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. juli	3.096.957	25.853.768	882.149
Tilgang i årets løb	0	3.054.067	0
Afgang i årets løb	0	-1.951.007	-882.149
Kostpris 30. juni	<u>3.096.957</u>	<u>26.956.828</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.113.222	19.965.498	882.149
Årets afskrivninger	0	2.091.005	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.512.754	-882.149
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>2.113.222</u>	<u>20.543.749</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>983.735</u></b>	<b><u>6.413.079</u></b>	<b><u>0</u></b>

### Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. juli	250.000	250.000
Tilgang i årets løb	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>490.000</u>	<u>490.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	79.167	79.167
Årets afskrivninger	<u>74.000</u>	<u>74.000</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>153.167</u>	<u>153.167</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>336.833</u></b>	<b><u>336.833</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>
	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>
	DKK
Dagsværdi 1. juli	50.631.862
Tilgang i årets løb	104.414.462
Dagsværdi 30. juni	<u>155.046.324</u>
Værdireguleringer 1. juli	0
Årets værdireguleringer	10.947.701
Værdireguleringer 30. juni	<u>10.947.701</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>165.994.025</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	Koncern	
	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	165.994.025	50.631.862
Budgetperiode	2017/18	2016/17
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger mv. i % af lejeindtægter	12%	4%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	1%	1%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,0 % - 5,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,6	5,1	5,6
Dagsværdi	184.036.854	165.994.025	151.173.130
Ændring i dagsværdi	18.042.829	0	-14.820.895

# Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>10 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	33.066.671	29.399.171
Tilgang i årets løb	3.849.074	4.515.000
Afgang i årets løb	-3.939.074	-847.500
Kostpris 30. juni	<u>32.976.671</u>	<u>33.066.671</u>
Værdireguleringer 1. juli	4.519.941	3.452.237
Årets afgang	0	420.254
Årets resultat	21.852.623	12.820.901
Udbytte til moderselskabet	-11.829.059	-11.434.351
Årets opskrivninger, netto	0	-739.100
Andre reguleringer	3.169.260	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>17.712.765</u>	<u>4.519.941</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>9.750</u>	<u>3.136.290</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>50.699.186</u></b>	<b><u>40.722.902</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
J. N. Meat ApS	Slagelse	222.222	80%	25.554.228	15.554.229
CPH Homes A/S	Slagelse	500.000	85%	9.642.020	6.793.714
Københavns Lejlighedsservice ApS	Slagelse	200.000	100%	777.666	17.707
JN Bolig ApS	Slagelse	325.000	100%	13.225.898	377.417
Transistor Music ApS	Slagelse	125.000	100%	146.744	19.178
JN & HCH ApS	Slagelse	50.000	50%	1.673.548	-26.452
JNMJ ApS	Slagelse	80.000	100%	8.494.905	2.691.222
Skambif ApS	Slagelse	125.000	100%	366.266	10.501
JN 1 ApS	Slagelse	80.000	100%	155.391	16.992
JN 2 ApS	Slagelse	80.000	100%	155.391	16.992
JN 3 ApS	Slagelse	80.000	100%	155.391	16.992
JN 4 ApS	Slagelse	80.000	100%	155.391	16.992
JN 5 ApS	Slagelse	80.000	100%	155.391	16.992

## Noter til årsregnskabet

### 10 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
JN 6 ApS	Slagelse	80.000	100%	155.391	16.992
JN 7 ApS	Slagelse	80.000	100%	155.391	16.992
JN 8 ApS	Slagelse	80.000	100%	155.391	16.992
JN 9 ApS	Slagelse	80.000	100%	155.391	16.992
JN 10 ApS	Slagelse	80.000	100%	155.391	16.992
JN 11 ApS	Slagelse	200.000	100%	-9.750	-4.875



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>11 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. juli	1.762.501	1.762.501	62.501	62.501
Tilgang i årets løb	172.356	0	213.070	0
Kostpris 30. juni	1.934.857	1.762.501	275.571	62.501
Værdireguleringer 1. juli	17.677.371	15.184.576	17.677.371	15.184.576
Årets resultat	3.266.728	2.218.148	3.274.990	2.218.148
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	257.172	274.647	257.172	274.647
Andre reguleringer	-188.070	0	-188.070	0
Værdireguleringer 30. juni	21.013.201	17.677.371	21.021.463	17.677.371
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>22.948.058</b>	<b>19.439.872</b>	<b>21.297.034</b>	<b>17.739.872</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
JS Holding af 10. september 2009 ApS	Slagelse	125.000	50%	37.016.832	6.125.315
Bolig-X-Perten ApS	Slagelse	125.000	33%	8.299.160	637.062
Ørbyvej 1, Samsø I/S	Samsø	0	50%	3.302.049	-16.523
Sydhavns Plads 4 ApS	Herlev	50.000	50%	50.000	-

## Noter til årsregnskabet

### 12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Koncern		Morderselskab	
	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgodeha- vender	Andre værdipa- pirer og kapital- andele	Andre tilgodeha- vender
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	127.300	3.989.722	126.250	3.989.722
Tilgang i årets løb	0	689.179	0	689.179
Afgang i årets løb	-126.250	0	-126.250	0
Overførsler i årets løb	0	-1.484.793	0	-1.484.793
Kostpris 30. juni	<u>1.050</u>	<u>3.194.108</u>	<u>0</u>	<u>3.194.108</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>1.050</b>	<b>3.194.108</b>	<b>0</b>	<b>3.194.108</b>

### 13 Varebeholdninger

Færdigvarer og handelsvarer	<u>18.649.442</u>	<u>19.963.641</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>18.649.442</b>	<b>19.963.641</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

	Koncern		Morderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>15 Værdipapirer</b>				
Aktier	21.196.877	25.246.029	21.196.877	25.246.029
Obligationer	<u>0</u>	<u>997.800</u>	<u>0</u>	<u>997.800</u>
	<b>21.196.877</b>	<b>26.243.829</b>	<b>21.196.877</b>	<b>26.243.829</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>16 Resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	200.000	1.000.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.078.657	2.218.176	13.143.453	3.468.613
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	4.129.716	2.963.072	0	0
Overført resultat	22.826.697	12.868.351	12.761.901	11.617.914
	<b>31.035.070</b>	<b>18.249.599</b>	<b>26.905.354</b>	<b>15.286.527</b>
<b>17 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. juli	-90.311	-177.911	6.646	7.333
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.217.456	87.600	4.654	-687
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni</b>	<b>2.127.145</b>	<b>-90.311</b>	<b>11.300</b>	<b>6.646</b>

# Noter til årsregnskabet

## 18 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	35.642.496	11.431.217	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.329.622	1.935.240	0	0
Langfristet del	37.972.118	13.366.457	0	0
Inden for 1 år	617.794	436.758	0	0
	<b>38.589.912</b>	<b>13.803.215</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	13.821.128	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.549.533	0	0	0
Langfristet del	15.370.661	0	0	0
Inden for 1 år	372.135	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	36.125.492	0	19.193.015	0
Kortfristet del	36.497.627	0	19.193.015	0
	<b>51.868.288</b>	<b>0</b>	<b>19.193.015</b>	<b>0</b>
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	179.200	193.600	0	0
Langfristet del	179.200	193.600	0	0
Øvrig kortfristet gæld	6.373.050	5.888.883	290.871	251.769
	<b>6.552.250</b>	<b>6.082.483</b>	<b>290.871</b>	<b>251.769</b>

## 19 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-4.333.745	-2.020.400
Finansielle omkostninger	1.476.252	1.549.933
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	1.936.988	2.034.283
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-3.078.658	-2.218.148
Skat af årets resultat	7.580.220	4.853.914
Andre reguleringer	-9.919.770	1.116.346
	<b>-6.338.713</b>	<b>5.315.928</b>
<b>21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	1.314.199	-193.610
Ændring i tilgodehavender	-6.350.174	-3.069.003
Ændring i leverandører m.v.	2.395.595	-2.545.292
	<b>-2.640.380</b>	<b>-5.807.905</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>113.033.109</u>	<u>28.581.590</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:				
Deponering af indeståender på konti i pengeinstitutter med en saldo på balancedagen pålydende	<u>14.073.349</u>	<u>12.401.008</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>23.200.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>22 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>				

### Andre eventualforpligtelser

Der er pr. statusdagen indgået aftaler om køb af ejendomme til levering i efterfølgende regnskabsår til en værdi af

72.985.750	0	0	0
------------	---	---	---

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 4.000.143. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheden CPH Homes A/S' mellemværende med realkreditinstitut. Restgæld pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 5.230.

Koncernen har til sikkerhed for finansiering af køb af ejendomme stillet bankgarantier med en samlet værdi på TDKK 71.686.

Til sikkerhed for betalingsgarantier mv. i datterselskaberne CPH Homes A/S og JNMJ ApS, har moderselskabet overfor kreditinstitutter afgivet tilbagetrædelseserklæringer for andel af tilgodehavender, som pr. 30. juni 2017 indgår i balancen med TDKK 98.196.

## 23 Nærtstående parter

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

John Nielsen, Klostergade 6, 4200 Slagelse

Hovedanpartshaver

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for John Nielsen Finans ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet John Nielsen Finans ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og



# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Virksomhedssammenslutninger

#### Virksomhedsovertagelser

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsesdagen.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger. Ligeledes reguleres ændringen i betingede vederlag i værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

#### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

#### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætning kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### **Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendomme***

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af visse investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Living Homes A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	20-30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindings-

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

værdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### **Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita og øvrige langfristede tilgodehavender.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyn-

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 24 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$